FICHE PRATIQUE — DROIT COMMERCIAL

Baux commerciaux : les principaux contentieux

Le bail commercial encadre une relation souvent longue entre bailleur et preneur. Un statut protecteur pour le locataire, qui n'exclut pas les litiges.

CONTENTIEUX N°1

Les loyers impayés

La clause résolutoire permet au bailleur de faire constater la résiliation du bail en cas de manquement du preneur.

- **Commandement de payer**
  Délivré par acte de commissaire de justice. Il doit préciser le **montant exact** réclamé et laisser au preneur **1 mois** pour régulariser.
- **Absence de régularisation**
  Le bailleur peut saisir le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire.

CE QUE LE BAILLEUR PEUT OBTENIR

Résiliation du bail · **Expulsion** du preneur, au besoin avec la force publique · **Paiement** des sommes dues et des indemnités d'occupation.

Procédure portée devant le **juge des référés** — représentation par avocat obligatoire.

Délais de paiement du preneur possibles

Effets de la clause suspendus tant qu'ils sont respectés

CONTENTIEUX N°2

Les travaux

Depuis la loi Pinel, la répartition des travaux doit être détaillée dans le bail — certaines règles restent toutefois imposées par la loi.

Grosses réparations

Structure, murs porteurs, toiture (art. 606 C. civ.) : à la charge du **bailleur**, sauf défaut d'entretien imputable au preneur.

Mise en conformité

Honoraires de gestion et travaux imposés par une nouvelle réglementation : jamais à la charge **exclusive** du preneur.

LITIGES LES PLUS FRÉQUENTS

Défaut de délivrance conforme

Local impropre à sa destination : non-conformité aux normes, à la sécurité ou à l'accessibilité.

Défaut d'entretien du bailleur

Mise en demeure, expertise judiciaire, voire exécution forcée sous astreinte.

Travaux réalisés par le preneur

Leur sort en fin de bail — démolition, maintien, indemnisation — doit être anticipé.

RECOURS POSSIBLES

Mise en demeure · Référé-expertise · Exécution forcée sous astreinte · Réduction de loyer / dommages-intérêts

POINT COMMUN

L'état des lieux

UNE PIÈCE ESSENTIELLE, DANS LES DEUX CAS

Pour un impayé, il fixe l'état du local à la libération. Pour un litige de travaux, il fixe l'état initial et la vétusté. Sa **rigueur** conditionne souvent l'issue du litige, en départageant usure normale, défaut d'entretien du preneur ou manquement du bailleur.

SE FAIRE ACCOMPAGNER

Le rôle de l'avocat

Bailleur confronté à des impayés ou preneur en désaccord sur des travaux : le bail commercial reste un contrat technique, encadré par un statut protecteur dont la bonne application conditionne l'issue du litige. Un avocat **sécurise chaque étape**, de la négociation du bail jusqu'à la résolution du contentieux.